CANDRA CIPUTRA

"Belum Waktunya Bicara Suksesi"

Buah jatuh tak jauh dari pohonnya, begitu kata peribahasa. Semua anak-anak Ciputra, mengikuti jejak ayahnya sebagai pengusaha properti. Meski anak bungsu, Candra termasuk anak yang cukup menonjol peranannya dalam bisnis properti keluarga Ciputra.

Setelah sukses menangani pembangunan Mal dan Hotel Ciputra di Grogol, Jakarta Barat, kini Candra sedang mengembangkan kawasan niaga terpadu alias superblok di kawasan segitiga emas Jakarta. Melalui PT Ciputra Adigraha, di mana ia menjadi direktur utama, sebuah proyek raksasa bernama Superblok Kota Ciputra Jl. Dr.Satrio Segitiga Emas Jakarta, tengah diukir di atas tanah seluas 13,5 hektar.

Pengembangan tahap pertama telah selesai, yaitu Apartemen Citra Regency. Terdiri dari 163 unit yang disewakan dan 142 unit yang dijual. Apartemen yang dibangun bersama mitra asing Liang Court dari Singapura ini telah beroperasi sejak Juni 1996 lalu. Pembangunan tahap kedua adalah Mal & Hotel Ciputra serta Hotel Peninsula. Lalu, tahap ketiga adalah pembangunan tiga menara perkantoran, masing-masing 32 lantai. Menurut Candra, jika keseluruhan properti di Superblok ini nanti selesai dibangun tahun 2002, maka di sini akan terdapat 5 menara apartemen (rata-rata unit per menara 160 unit), hotel 1.900 kamar, mal seluas 420.000 meter persegi dan 3 menara perkantoran (masing-masing seluas 150.000 meter peregi). "Superblok ini nantinya akan menjadi sabuk wisata dan belanja internasional," ungkap Candra.

Pembangunan yang membutuhkan investasi sangat besar itu, uniknya justru sebagian besar dibiayai oleh bank-bank asing. "Bunganya lebih murah," ujar Candra. Untuk pembangunan Mal Ciputra seluas 125.000 meter persegi dan dua hotel masing-masing Hotel Ciputra sejumlah 620 kamar (bintang lima) dan Hotel Peninsula sejumlah 300 kamar (bintang lima berlian), Candra Ciputra menggaet pinjaman sindikasi dari 17 bank (16 bank di antaranya dari luar negeri). Arangger sindikasi sebesar 260 juta dolar AS itu adalah The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Ltd, Keppel Bank (Singapura) dan Bank BNI.

Melihat kebolehan Candra, beberapa kalangan menduga bahwa ia akan menjadi putra mahkota dari kerajaan bisnis Grup Ciputra nantinya. Benarkah demikian? Mengapa ia begitu gampang mendapatkan dana dari luar negeri? Lalu, apa kelebihan Superblok Kota Ciputra dibanding superblok lain yang sudah ada? Berikut petikan perbincangan Pria Takari Utama dan Alfan Alfian dari Properti Indonesia.


Mita D.S.

MENGAMATI MAKET SUPERBLOK KOTA CIPUTRA, BERSAMA IR. CIPUTRA DAN ATANG LATIEF

Bagaimana perkembangan terakhir pembangunan Superblok Kota Ciputra di Jalan Satrio?

Kita telah selesaikan pembangunan Apartemen Citra Regency yang bekerjasama dengan Liang Court Holding, Singapura. Sejak tahun lalu juga sudah dimulai pembangunan Mal Ciputra, yang terdiri dari satu pusat perbelanjaan dan dua hotel. Kedua hotel itu Hotel Peninsula 300 kamar dan Hotel Ciputra 620 kamar. Pusat perbelanjaan yang luasnya 25.000 meter persegi itu akan beroperasi sekitar tahun April 1999. Sedang Hotel Ciputra Agustus 1999, dan Hotel Penisula Desember 1999.

Lalu, juga ada tiga menara perkantoran. Satu menara menjadi kantor pusat Grup Ciputra, menara kedua untuk Grup Bira, dan menara ketiga diambil satu perusahaan luar negeri yang punya *naming right*. Perusahaan itu juga akan membawa sejumlah koleganya.

Dan, tahun ini juga akan mulai pembangunan kondominium baru sejumlah 360 unit lagi. Peluncurannya bulan September ini. Tahun depan, kita juga akan bangun lagi satu hotel di sebelah Mal Ciputra. Untuk itu semua, kita lebih banyak bermitra dengan asing.

Salah satu keunggulan Anda banyak merangkul mitra asing. Berapa sih mitra asing Anda semuanya?

Di Apartemen Citra Regency kita bermitra dengan Liang Court Holding Ltd, Singapura. Di Mal Ciputra, kita ada dua partner yaitu Grup Peninsula (Hongkong) dan NatSteel Properties Ltd (Singapura).

Bagaimana liku-likunya menarik mitra asing itu?

Pertama, proyek kita itu sendiri harus bagus. Lalu, mereka melihat reputasi kita. Proyek dan reputasi itu bisa dari sisi *re-*

turn, properti apa yang dibangun, manajemen, *time prime* dan besar kecilnya proyek itu.

Soal *country risk?*

Ya, termasuk tentu. Mereka melihat Indonesia sangat baik. Satu majalah asing baru-baru ini menempatkan Indonesia naik seratus persen peringkatnya. Dari tahun sebelumnya peringkatnya 29 menjadi 15. Dari sana kelihatan bahwa kita makin kompetitif. Penilaian itu kan berdasarkan birokrasi, transparansi, indikator ekonomi dan lain-lain. Berarti *country risk* kita mengecil. Bersyukurlah kita di Indonesia.

Dalam melobi mitra asing itu, apakah dilakukan ayah Anda, Pak Ci, atau Anda sendiri?

Ada beberapa mitra yang dilobi oleh Pak Ci dan oleh saya sendiri. Peninsula misalnya, saya sendiri yang maju pertama. Barulah kemudian pimpinan Grup Ciputra mengadakan pertemuan berikutnya.

Pengembangan Kota Ciputra di Jalan Satrio itu, sebetulnya ide siapa sih?

Ide dasarnya ya Pak Ci. Pak Ci lah yang banyak berperan. Baru kemudian dikombinasi dengan ide-ide saya dan lain-lainnya.

Konsep dasar pengembangan superblok ini?

Sederhana saja. Indonesia kan terus berkembang. Kebutuhan terhadap ruang perkantoran, hotel, apartemen dan mal, tentu juga makin meningkat. Awalnya orang senang bertempat tinggal di luar kawasan bisnis dengan pertimbangan kesegaran dan lain-lain. Namun, karena kemacetan lalu lintas dan waktu banyak habis di jalan, lebih efisien tinggal dekat perkantoran. Mengapa waktu yang dipakai di jalan itu tidak dipakai bersama keluarga atau untuk bisnis?

Satu-satunya cara adalah membikin *mixed use project* di tengah kota. Kita kan tidak bisa memindahkan perkantoran atau hotel ke pinggir kota. Nah, yang mengalah adalah tempat tinggalnya. Dan, harus dibangun di tengah kota. Setelah ada tempat tinggal, lalu perlu pusat perbelanjaan kan?

Mitra D.S.



Awalnya orang senang bertempat tinggal di luar kawasan bisnis dengan pertimbangan kesegaran dan lain-lain. Namun, karena kemacetan lalu lintas dan waktu banyak habis di jalan, lebih efisien tinggal dekat perkantoran.



DIPELATARAN APARTEMEN CITRA REGENCY : MENGGANDENG MITRA ASING

Semua itu harus di lokasi paling strategis. Maka dipilihlah Jalan Satrio di segitiga emas itu. Kita membangun berdasarkan perkembangan daya beli masyarakat dan perkembangan nantinya ke arah mana.

Bagaimana ceritanya mendapatkan lokasi di Jalan Satrio?

Pemda DKI melihat bahwa perlu adanya *traffic* di segitiga emas. Salah satunya harus menghubungkan dengan Dr.Satrio itu. Grup Ciputra melihat peluang itu dan mengambilnya. Sekarang jalan itu sudah menjadi jalan tersibuk. Cepat sekali pertumbuhannya. Bahkan, menurut konsultan asing, sudah mengalahkan Jl.Gatot Subroto.

Sebelum ini sudah ada superblok yang dibangun. Superblok Kota Ciputra ini apa kelebihan?

Kita harus menciptakan sesuatu yang menarik. Kenyamanan suasana dibangun dengan konsep seperti Orchard Road di Singapura. Mal dirancang dengan empat atrium dan masing-masing bertema Amerika, Eropa, Oriental dan Indonesia. Untuk menghubungkan keempat atrium itu, diterapkan *single loop corridor* yang juga punya empat tema yaitu *land travel, air travel, sea travel* dan *space travel*. Semua itu dengan akses dan fasilitas terbaik.

Hotel kita bangun berbagai kelas. Ada bintang lima berlian, bintang lima, bintang empat dan seterusnya. Kita ambil semua pasarnya. Mal juga tidak langsung kelas tinggi, tapi ada yang menengah. Mal juga untuk semua kalangan: anak-anak, remaja dan orang dewasa. Aktivitasnya dari pagi hingga malam. Jadi, semua segmen kita ambil.

Berapa total luas lantai semua properti baik hotel, apartemen, perkantoran maupun mal?

Kira-kira 700.000 meter persegi.

Total semua investasi di Kota Ciputra ini berapa?

Lebih kurang 1 miliar dolar AS.

Apakah pendanaannya hampir semua dari luar negeri?

Ya, hampir semua luar negeri. Ada 17 bank asing yang membiayai proyek ini, tapi proporsi terbesar adalah Hongkong & Shanghai Banking Corporation. Soalnya, lebih murah.

Bisa dapat bunga berapa persen?

Setengah persen di atas SIBOR. Itu murah sekali. Karena itu, sekitar 75-80 persen proyek ini dibiayai bank asing. Hanya sekitar 25 persen dari bank lokal.

Ngomong-ngomong siapa tokoh idola Anda?

Bill Gates. Saya kagum padanya bukan karena kekayaannya. Ia termasuk

"the most power people." Ia itu menciptakan satu perusahaan yang begitu hebat dalam waktu singkat. Bahwa dia itu punya saham dan kaya juga penting. Tidak banyak perusahaan yang berkembang begitu cepat dalam waktu singkat. Padahal, ia masih sangat muda. Hebatnya lagi, semua itu dicapainya betul-betul karena kemampuan. Luar biasa sekali.

Meski Anda anak bungsu, tapi pernah disebut-sebut sebagai "putra mahkota" Pak Ci. Benarkah Anda akan mewarisi suksesi?

Ah, belum waktunya bicara soal suksesi itu. Pak Ci masih sehat betul. Dalam 10 tahun ke depan ini saya kira Pak Ci masih aktif seperti sekarang. Beliau masih sanggup bekerja sampai laut malam. Jadi, kalau bicara soal itu, paling 10 tahun lagi.

Kini, meski sudah berusia tua, masih banyak CEO yang kuat bekerja. Jangankan yang umurnya 70 tahun, di Singapura ada CEO yang sudah berusia 93 tahun dan masih mampu memimpin perusahaan.

Apa kira-kira faktor yang mempengaruhinya?

Rata-rata pengusaha di Asia memulai usahanya dari susah. Di negara maju, mereka besar karena hidup sudah enak. *Confident* hidup juga pengaruh.

Kabarnya Anda masih tinggal di rumah orangtua. Mengapa tak tinggal di rumah sendiri?

Lebih enak sih. Kalau diskusi juga gampang. Rumah sih sudah ada. Tinggal pindah saja sebenarnya. Lokasinya dekat dengan rumah orangtua saya di Pondok Indah juga. Keluarga saya juga betah tinggal di sana ha..ha..ha..



USAI PENANDATANGANAN PINJAMAN SINDIKASI DARI BANK ASING, DI BALI

Anak bungsu biasanya disayang. Apakah Anda mendapat prioritas lebih baik dalam bisnis maupun keluarga?

Saya rasa orangtua saya lebih obyektif. Tidak begitu ya.

Candra Ciputra lahir di Jakarta, 31 Mei 1964. Masa kanak-kanak dan remaja dilewatinya di Jakarta. Namun, semua pendidikan tingginya dirampungkannya di Amerika Serikat. Bachelor Degree dirampungkan di USF dan Master Degree (MBA) diraihnya dari Golden Gate University. Begitu pulang ke Indonesia tahun 1988, ia langsung terjun ke bisnis properti sebagai Corporate Business Development Manager PT Citra Habitat Indonesia. Perusahaan inilah yang menjadi cikal bakal PT Ciputra Development (CD). Sekarang di PT CD yang merupakan holding dari Grup Ciputra, ia merupakan salah seorang direktur.

Lelaki jangkung dengan tinggi 187 cm ini selalu menjaga kesehatannya dengan tidak pernah merokok dan minum minuman beralkohol. Mungkin karena selalu marasa sehat, dalam soal makanan, ia mengaku tak berpantang makanan apapun. Dan, dua sampai tiga jam waktunya dalam sehari, disisihkan untuk membaca.

Dari perkawinannya dengan Sandra, ia dikaruniai seorang putri: Isabella Alexandra Ciputra, 2,5 tahun. Candra agaknya termasuk seorang bapak yang konservatif. Ia tidak membolehkan istrinya bekerja. Di mata Candra, anak-anak usia balita itu harus mendapat perhatian penuh dari orangtua. Dan, hal itu tidak akan bisa dilakukan jika kedua orangtua bekerja. "Mungkin nanti setelah anak besar, istri saya baru boleh bekerja," tutur Candra yang masih berharap Isabella punya adik lagi ■



BERSAMA KELUARGA TERCINTA